



---

**Update**  
**Eigentümerversammlung**  
**Verwalterforum**  
**Hannover 2017**



Ihr Referent/Ihre Referentin

---

**Steffen Haase**  
**Immobilienverwalter**

- Steffen Haase ist Immobilienverwalter mit langjähriger Praxis,
- Stv. Vorsitzender des Verbands der Immobilienverwalter Bayern und Vizepräsident des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter,
- Autor von Fachpublikationen sowie langjähriger Referent zum Wohnungseigentumsrecht, Marketing und Qualitätsmanagement in der Immobilienverwaltung.



---

## Agenda

1. Planung der Versammlungssaison
2. Ladung und Formalien
3. Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte
4. Vollmachtsfragen
5. Beschlussformulierung
6. Beschlussverkündung
7. a.o. Eigentümerversammlung, Vergütung
8. Was ist sonst noch wichtig?



---

# **1. Planung der Versammlungssaison**

## Der Jahreszeitenlauf



# **Planung der Versammlungssaison**

---

Nach der Eigentümerversammlung

ist

vor der Eigentümerversammlung



## **Planung der Versammlungssaison**

---

Langfristige Planung unter Einbeziehung von

- Jahresabrechnung
- Wirtschaftsplan
- Bedarfsermittlung
  - Begehungen der Wohnanlage
  - Beiratstreff
  - Materialsammlung unterjährig



# **Planung der Versammlungssaison**

---

Die Firmendarstellung in der ETV

Herstellung von Werbematerial

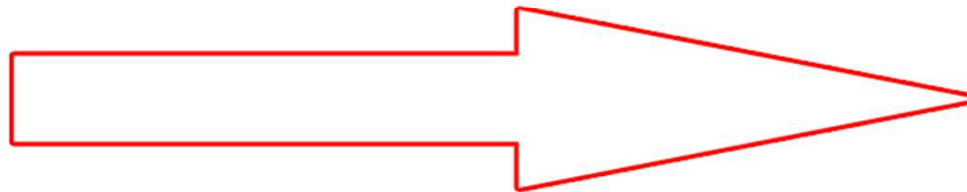


# Planung der Versammlungssaison

---



Eigentümerversammlung der WEG Musterstr. 1a







# Planung der Versammlungssaison

---

## Terminplanung

1. Gedanken zur Tagesordnung
2. Planung Beiratsseminar
3. Planung der Versammlungstermine im Herbst des Vorjahrs durch den Verwalter (Sachbearbeitung/Buchhaltung)
4. Kommunikation zum Kunden



# Planung der Versammlungssaison

---

## Terminplanung im Herbst

- Termintabelle
- Jeder kann sich darauf einstellen
- Angebotskoordination
- Reservierung der Räumlichkeiten
  - Liste / Verzeichnis ETV Lokale



# Planung der Versammlungssaison

---

## Grundbuchamt


- Eigentümer in der EDV überprüfen
- Anforderung der entsprechenden Listen beim Grundbuchamt



# Planung der Versammlungssaison

## Grundbuchamt

**Amtsgericht Aichach**  
Grundbuchamt



Sachbearbeiter  
Anna Felber

Telefon  
08251 / 894-0

Telefax  
08251 / 894-199

Anschrift  
Schloßplatz 9  
86551 Aichach

Datum  
06.10.2014

**Flurstücks- und Eigentümergegenstand**

zust.Grundbuchamt: **Aichach**  
Buchungsbezirk: **Friedberg**  
Flurnummer:  
Buchungsart: **W - Wohnungseigentum**  
Lagebezeichnung:  
Verwendung: **Gebäude- und Freifläche**  
Größe: **2462 qm**

<u>Gebucht</u>	<u>WoNr.</u>	<u>Anteil</u>	<u>Nr.</u>	<u>Eigentümer</u>
Friedberg	1	10000 / 10000	1	



# **Planung der Versammlungssaison**

---

## **Sitzung des Verwaltungsbeirats**

- Vorzeitige Planung möglich!
- Telefonkonferenz zur Terminfindung
- Kommunikation des Versammlungstermins in Bezug auf Zeitplan
- Abrechnung – Rechnungsprüfung / Sitzung - ETV



# Planung der Versammlungssaison

---

## Sitzung des Verwaltungsbeirats

### Vorbereitung

- Abrechnung / Wirtschaftsplan
- Angebote
- Kosten / Kalkulationen
- Entwurf der Tagesordnung



# Planung der Versammlungssaison

## Prüfbericht des Verwaltungsbeirates

Eigentümergeinschaft: \_\_\_\_\_

Der Verwalterbeirat hat im Rahmen der jährlichen Prüfung der Nebenkostenabrechnung gemäß § 29 Absatz 3 WEG am \_\_\_\_\_ durch die/ den Verwaltungsbeiräte/ Verwaltungsbeirat:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

folgende Unterlagen geprüft. Sie standen dem Beirat im Original zur Verfügung: (genaue Auflistung einfügen):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Er hat hierbei folgende Feststellungen getroffen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Die Feststellungen wurden mit der Verwaltung besprochen und ausgeräumt. Lediglich folgende Punkte blieben offen und sind von der Verwaltung noch zu erledigen:

Offene Aufgabe/ n	Zu erledigen bis

Ort, Datum, Unterschrift: \_\_\_\_\_



# Planung der Versammlungssaison

## Abstimmung der Tagesordnung zwischen Verwalter und Beirat

Tagesordnungspunkte für EV		Seite 1 / 1
<b>Objekt</b>		
<b>am</b>		
<b>Uhrzeit</b>		
<b>Versammlungsort</b>		
Nr.	Tagesordnungspunkte	
1	Eröffnung und Feststellung der Beschlußfähigkeit	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10	Sonstiges	

.....

Version: \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_





# **Planung der Versammlungssaison**

---

## **Sitzung des Verwaltungsbeirats**

- Vorstrukturierung der Eigentümerversammlung
- Absprache über Versammlungstaktik



# **Planung der Versammlungssaison**

---

## **Die Tagesordnung als Marketingmaßnahme**



# **Planung der Versammlungssaison**

---

## **Die Tagesordnung als Marketingmaßnahme**

- Einfach
- leicht zu händeln
- Massengeschäft mit individueller Note
- Abheben von der Konkurrenz



# Planung der Versammlungssaison

---

## Mustertagesordnung für 2017:

1. Eröffnung, Begrüßung
2. Bericht der Verwaltung
3. Beschluss über die Abrechnung 2016
4. Beschluss über den Wirtschaftsplan 2017
5. Entlastung von Verwaltung und Beirat
- 6. SONDERTHEMA**
7. ... (weitere TOP´s)
8. Termin ETV 2018



# Planung der Versammlungssaison

---

## Bericht der Verwaltung

- Sanierungsarbeiten
- Instandsetzungen / Reparaturen
- Zusammenarbeit Beirat / Bauausschuss
- Eigentümerwechsel
- Mahnwesen
- ....



# **Planung der Versammlungssaison**

---

## **Bericht der Verwaltung**

WIR TUN GUTES

ALSO

BERICHTEN WIR AUCH DARÜBER!



# Planung der Versammlungssaison

---

## **SONDERTHEMEN** der letzten Jahre:

- Jahrhundertentscheidungen des BGH
- WEG-Reform
- § 21 Abs. 7 WEG
- Beschluss-Sammlung
- Haushaltsnahe Dienstleistungen
- Betriebssicherheitsverordnung
- Trinkwasserverordnung

---

• ...



## **Planung der Versammlungssaison**

---

### **SONDERTHEMA:**

= Vermittlung / Aufzeigen von Kompetenz und Fachwissen.

**Dies schafft Vertrauen!**





## **Planung der Versammlungssaison**

---

### **SONDERTHEMA:**

Das **SONDERTHEMA** kann in der  
Tagesordnung

mit einem **Beschlusspunkt** verbunden werden.



# Planung der Versammlungssaison

---

## SONDERTHEMEN:

### Mögliche Sonderthemen für 2017

- Rauchwarnmelder (in manchen Bundesländern noch aktuell)
  - Versicherungen (wie ist die WEG versichert / was muss der Eigentümer / Bewohner absichern?)
-



---

## **2. Ladung und Formalien**



# Ladung und Formalien

---

## Stammdatenüberprüfung

Ein Wohnungseigentümer wird nicht geladen.

BGH: Die unterbliebene Einladung einzelner Eigentümer führt zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse, nicht aber zu deren Nichtigkeit (NZM 1999, S. 1101).

Risiko: § 49 Abs. 2 WEG



# Ladung und Formalien

---

## Leitsatz

Die Einladung muss so gestaltet sein, dass sie den Wohnungseigentümer angemessen auf die Erörterung der Tagesordnungspunkte auf der Eigentümerversammlung vorbereitet.

BGH, 1.4.2011, V ZR 96/10



## **Ladung und Formalien**

---

### **Ankündigung von Tagesordnungspunkten / Sonderumlage**

Der Verwalter muss Informationen zu Grund und Höhe der Sonderumlage liefern, damit sich die Eigentümer sachgerecht darauf vorbereiten können.

BGH, 13.1.2012, V ZR 129/11



# Ladung und Formalien

---

## Ankündigung von Tagesordnungspunkten

Soll die Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels auf einer Eigentümerversammlung beschlossen werden, muss die beabsichtigte Änderung nach § 23 Abs. 2 WEG angekündigt werden.

BGH, 9.7.2010, V ZR 202/09



# Ladung und Formalien

---

## Ankündigung von Tagesordnungspunkten

Die Änderung kann nicht unter dem Tagesordnungspunkt „Wirtschaftsplan“ erfolgen.

### **PRAXISTIPP:**

Eine beabsichtigte Änderung muss auch separat angekündigt werden als

„Änderung Kostenverteilerschlüssel für folgende Kosten: (unter genauer Nennung)“.





# Ladung und Formalien

---

## Ankündigung von Tagesordnungspunkten

Die unbestimmte Bezeichnung eines Beschlussgegenstands und die hiervon nicht gedeckte angefochtene Beschlussfassung stellen einen Veranlassungstatbestand i. S. v. § 49 Abs. 2 WEG dar.

LG Nürnberg-Fürth, 17.2.2011, 14 T 359/11



# Ladung und Formalien

---

## Aufnahme von Tagesordnungspunkten

Jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf Aufnahme eines Tagesordnungspunkts in die Einladung für die nächste Eigentümerversammlung, wenn dessen Behandlung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Der Anspruch entfällt, wenn die Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG nicht mehr gewahrt und auf diese nicht ausnahmsweise verzichtet werden kann.

LG München I, 16.5.2011, 1 S 5166/11



# Ladung und Formalien

---

## Uhrzeit

Die Versammlung darf nicht zur „Unzeit“ stattfinden, z.B. nicht am Vormittag oder frühen Nachmittag eines Arbeitstages.

In neuerer Rechtsprechung wird der Beginn der Versammlung um 16:00 Uhr an Arbeitstagen für zulässig, 15:00 Uhr jedoch als unzulässig erachtet.

Auch allgemeine Ferienzeiten werden als unzulässig betrachtet. In Ferienwohnanlagen kann natürlich gerade die Ferienzeit ideal für die Versammlung sein.



# Ladung und Formalien

---

## Uhrzeit

LG München I

19.07.2004 – 1 T 3954/04

4 WE

17:30 Uhr unzulässig,  
da berufliche Verhinderung eines ET bekannt



# Ladung und Formalien

---

## Uhrzeit

LG Karlsruhe

25.10.2013 – 11 S 16/13

Die Einberufung einer Versammlung der Wohnungseigentümer in der typischen Reisezeit entspricht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn sie mit ausreichend Vorlauf angekündigt worden ist. Die Einhaltung der Mindestvorgabe von 2 Wochen genügt dafür regelmäßig nicht.



# Ladung und Formalien

---

## Uhrzeit

Verwalter hat einen Ermessensspielraum!

Belange der Eigentümer abwägen  
Zeit muss üblich und zumutbar sein

Empfehlung: vertragliche Regelung / Beschluss

Rentner WEG  
Ferienwohnanlage WEG  
kleine WEG



---

## **3. Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte**



# Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte

---

## Nichtöffentlichkeit

Wird die Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung bewusst nicht beachtet, sind die gefassten Eigentümerbeschlüsse für ungültig zu erklären, ohne dass es auf die Ursächlichkeit des Verfahrensfehlers für die Beschlussfassung ankommt.

AG Halle, 15.3.2011, 120 C 4333/10





# Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte

---

## Nichtöffentlichkeit

### PRAXISFÄLLE:

Ehegatte/Gattin  
(s. o. Grundbuchabgleich)

Mitgebrachte Personen zur Versammlung

...



# Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte

---

## **Nichtöffentlichkeit:**

Dient dem Zweck, die Versammlung von fremden Einflüssen freizuhalten.

Außenstehende Dritte sollen nicht auf den Ablauf der Versammlung und dadurch auf die Meinungsbildung Einfluss nehmen können.

## **Anders:**

Vom Verwalter hinzugezogene Mitarbeiter

---

...



# Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte

---

## Teilnahme Dritter

Dabei ist jedoch zu beachten, dass beratende Personen zum Teil eine Teilnahmeberechtigung haben, wenn auch diese möglicherweise nur zu einigen Tagesordnungspunkten zu gewähren ist, auf die der Verwalter vor der Beschlussfassung hinweisen muss.

Ein unberechtigter Ausschluss kann zur Anfechtbarkeit aller in der Eigentümerversammlung gefassten **Beschlüsse** führen.

## Praxis-Beispiel

### Geschäftsordnungsbeschluss zur Teilnahme Dritter

Dem Herrn/der Frau \_\_\_\_\_ wird gestattet, an der Versammlung teilzunehmen/an der Versammlung zu folgenden Tagesordnungspunkten teilzunehmen.

...



# Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte

---

## Geschäftsordnungsbeschluss zur Teilnahme Dritter

Nichtöffentlichkeit – der Geschäftsordnungsbeschluss

Zulässigkeit / Mehrheitsbeschluss

Ja:

Schmid ZWE 2012, 481/482

LG Dresden ZMR 2007, 492

Deckert ZMR 2014, 339



# Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte

---

## Teilnahme Dritter

Ein vom Verwalter beauftragter und bezahlter Steuerberater hat zwecks neutraler Prüfung und Bewertung der Abrechnung an der Eigentümerversammlung teilgenommen.

Folge:

Aufhebung der Beschlüsse zur Abrechnung und Entlastung

LG Karlsruhe, 27.7.2010, 11 S 70/09

Die Teilnahme von Dritten an der Versammlung ist nur im Interesse aller Wohnungseigentümer möglich.

...



# Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte

---

## Teilnahmerecht Mehrhausanlage

WEG besteht aus **mehreren** Gebäuden.

## Gemeinschaftsordnung regelt:

Instandhaltung beschließen die Eigentümer eines Hauses.

Getrennte Buchhaltungskreisläufe sind ebenfalls vorhanden.

## Frage:

Wen lade ich ein, wenn es eine außerordentliche Versammlung ist mit einem Tagesordnungspunkt:

„Sanierungsmaßnahme an Haus 1“?



# Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte

---

## Teilnahmerecht Mehrhausanlage

### Antwort:

Alle, aber mit Hinweis in der Ladung, dass nur Haus 1 stimmberechtigt ist.

Die anderen Eigentümer haben ein:

Anwesenheits-, Teilnahme- und Rederecht.



# Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte

---

## Unterbliebene Einladung zur ETV

Die unterbliebene Einladung eines Wohnungseigentümers zu einer Eigentümerversammlung führt regelmäßig nur zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse, nicht aber zu deren Nichtigkeit.

BGH, 20.7.2012, V ZR 235/11





## **Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte**

---

### **Widerruf einer bereits abgegebenen Stimme**

Die in der Eigentümerversammlung abgegebene Stimme kann nach ihrem Zugang bei dem Versammlungsleiter nicht mehr widerrufen werden.

In diesem Fall wurde mit Stimmzetteln abgestimmt.

BGH, 13.7.2012, V ZR 254/11



# Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte

---

## Stimmrechtsausschluss des Eigentümers

Ein Eigentümer kann vom weiteren Verlauf einer Versammlung ausgeschlossen werden, wenn er deren Ablauf erheblich stört. Ein solcher Ausschluss muss allerdings den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahren.

AG Offenbach, 23.05.2016, 320 C 9/16

Im Vorfeld der Versammlung überprüfte die Verwaltung Vollmachten. Der Verwalter erteilte einem hierbei störenden Eigentümer Hausverbot, weil er massiv gestört haben soll.

Dieser Eigentümer ficht nun alle auf der Versammlung gefassten Beschlüsse an. Mit Erfolg!

Ein Ausschluss kommt nicht präventiv in Betracht. Notwendig ist es, dass es kein mildereres Mittel gibt



# Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte

---

## Stimmrechtsausschluss des Eigentümers

Der störende Eigentümer ist am besten mehrfach abzumahnern. Dies sollte auch protokolliert werden. Erstes Mittel ist ein vorübergehender Ausschluss.

Ein vollständiger Ausschluss kommt nur in Betracht, wenn sämtliche Vormaßnahmen erfolglos blieben und der Ablauf bei weiterer Anwesenheit des Eigentümers erheblich gestört würde.

Der Ausschluss sollte per Geschäftsordnungsbeschluss gefasst werden.



---

## 4. Vollmachtsfragen



# Stimmrechtvollmachten

---

## Vollmacht im PDF-Format

Haben die Wohnungseigentümer für Vollmachten die **Schriftform vereinbart**, genügt der Nachweis einer Stimmrechtvollmacht im PDF-Format nicht.

LG München I, 15.4.2010, 1 T 5151/10



# Stimmrechtvollmachten

---

## Grundlagen der Stellvertretung (§§ 164 ff. BGB)

- Abgabe einer eigenen Willenserklärung
- im Namen des Vertretenen
- innerhalb bestehender Vertretungsmacht

Liegen diese 3 Voraussetzungen vor, wirkt die Erklärung des Vertreters unmittelbar für und gegen den Vertretenen.



# Stimmrechtvollmachten

---

## **Worauf man achten sollte!**

### **Stammt die Vollmacht tatsächlich vom Eigentümer?**

Nach zutreffender Ansicht ist der Verwalter nicht per se verpflichtet, vor jeder Versammlung das Grundbuch einzusehen.

Freilich hat er die Möglichkeit hierzu, weil er ein berechtigtes Interesse i. S. v. § 12 GBO hat. Er sollte im Zweifel Einsicht nehmen, wenn er Zweifel an der Zusammensetzung der Gemeinschaft hat.

Probleme entstehen in der Praxis häufig, wenn das Wohnungseigentum mehreren Personen gehört.

Von geradezu herausragender Bedeutung sind Formfragen und Weisungen durch die Eigentümer.

Ferner relevant: Interessenkonflikte des Verwalters.



# Stimmrechtvollmachten

---

## Eigentum steht mehreren zu

Grundsatz: Steht das Eigentum mehreren zu, muss die Erklärung daher **von allen Eigentümern** oder aber zumindest **im Namen aller** abgegeben sein.

Abzulehnen ist aber die von manchen Gerichten angenommene Vermutung, **Ehegatten** handeln stets für den anderen mit und seien dazu auch berechtigt.





# Stimmrechtvollmachten

---

## **Einseitiges Rechtsgeschäft eines Bevollmächtigten (§ 174 BGB):**

Ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, ist unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist.

Die Zurückweisung ist ausgeschlossen, wenn der Vollmachtgeber den anderen von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte.



# Stimmrechtvollmachten

---

## Unwirksamkeit der Stimme

Ein Verstoß gegen § 174 BGB führt zur **Unwirksamkeit** der Stimme.

Die h. M. verlangt Vorlage der Vollmacht im **Original!!!**



# Stimmrechtsvollmachten

---

## Bestehen einer Formvereinbarung

Bei Bestehen einer Formvereinbarung kommt es – anders als in den Fällen des § 174 BGB – nicht darauf an, ob ein Eigentümer die Zurückweisung erklärt.

Denn der Verwalter hat als Versammlungsleiter die **Pflicht**, über die Einhaltung der Gemeinschaftsordnung zu wachen.

Daraus folgt, dass er die ihm nicht formgerecht vorliegenden Vollmachten nicht ausüben darf und andere Vertreter, die sich nicht legitimieren können, zurückweisen muss.



# Stimmrechtvollmachten

---

## Stimmrechtsausschluss

Ist der Vertretene vom Stimmrecht ausgeschlossen, kann der Verwalter ihn nicht vertreten.

### **Wichtige Ausschlüsse nennt § 25 Abs. 5 WEG:**

Vornahme eines die Verwaltung betreffenden Rechtsgeschäfts mit dem Eigentümer oder Einleitung/Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn.

Ist der Verwalter Eigentümer, darf er etwa bei seiner Entlastung oder Abberufung aus wichtigem Grund nicht mitstimmen.

Nach h. M. gilt das entsprechend bei einer Vertretung.

Anders OLG München (ZMR 2011, 148)

### **Ein Stimmverbot besteht aber dann nicht, wenn der Eigentümer das Stimmverhalten vorgibt.**

Geht es um die Verwalterwahl, darf er ebenfalls abstimmen

(s. BGHZ 150, 46; OLG Hamm, ZWE 2007, 40).

---



# Stimmrechtvollmachten

---

## Stimmrechtsausschluss des Verwalters

Ist der Verwalter vom Stimmrecht ausgeschlossen, droht die Stimme zu „verfallen“. Es kann daher im Interesse des Eigentümers liegen, die Stimme auf eine andere Person zu übertragen.

## **Zur Unterbevollmächtigung ist der Verwalter nur dann berechtigt, wenn die Vollmacht diese Befugnis enthält.**

Auch hier ist eine Auslegung geboten. Es empfiehlt sich daher, eine ausdrückliche Regelung in das Formular aufzunehmen.

Fehlt eine Regelung, ist eine Unterbevollmächtigung m. E. statthaft, wenn der Eigentümer den Verwalter trotz des erkennbaren Interessenkonflikts bevollmächtigte.

Der Verwalter kann die Person auswählen, darf ihr aber keine Weisungen erteilen!



## Weitere Fragen rund um die Leitung der ETV

---

### Beschlussfähigkeit

§ 25 Abs. 3 und 4 WEG legen zur **Beschlussfähigkeit** fest:

- (3) Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.
- (4) Ist eine Versammlung nicht gem. Abs. 3 beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.



## Weitere Fragen rund um die Leitung der ETV

---

### Beschlussfähigkeit

### Stimmrechtsausschluss von 50 % und mehr

Die h. M.:

Sind mindestens die Hälfte der Miteigentumsanteile **dauerhaft** von der Ausübung des Stimmrechts ausgeschlossen, ist die Erstversammlung stets beschlussfähig.



## Weitere Fragen rund um die Leitung der ETV

---

### Die Zweitversammlung gem. § 25 Abs. 4 WEG

Nach dem Wortlaut des Gesetzes ist die Zweitversammlung erst dann einzuberufen, wenn die Beschlussunfähigkeit der Erstversammlung feststeht.

Eine **Eventualeinberufung** ist nur statthaft, wenn eine Vereinbarung (nicht nur ein Beschluss) sie zulässt.





## **5. Beschlussformulierung**



# Rechtssicheres Formulieren von Beschlüssen

---

## Wie sehen die Anträge aus?

- a) Bestimmtheit / Bezugnahmen auf Anlagen
- b) § 648a BGB Bauhandwerkersicherung (einpreisen)  
Baustellenverordnung beachten!
- c) Delegationsmöglichkeiten (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG)



## Rechtssicheres Formulieren von Beschlüssen

---

- d) Anträge zur Sanierung: Was soll gemacht werden?
- e) Anträge zur Person: Wer soll handeln?  
(Handwerker, Architekt, Verwalter, Verwaltungsbeirat)
- f) Anträge zur Finanzierung: Woher kommt das Geld?  
(Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrückstellung, Sonderumlage mit Kostenverteilungsschlüssel)
- g) Anträge zur Kostenverteilung: Wer bezahlt was/das?  
§ 14 Nr. 4; § 16 Abs. 4 WEG; § 16 Abs. 6 WEG  
(BGH, 11.11.2011, V ZR 65/11)

Achtung: Untersuchungskosten !!



# Rechtssicheres Formulieren von Beschlüssen

---

## Reihenfolge bei Tops:

- a) Einführung ins Thema durch Versammlungsleiter, Diskussion.
- b) Antragsformulierung (Überflüssiges weglassen!  
Also nur das, was geregelt werden soll!)
- c) Abstimmung (nach Klärung der Stimmberechtigungen)
- d) Auszählung
- e) Feststellung und Verkündung des Ergebnisses:  
Der Beschluss wird existent.
- f) Eintrag in die Beschlussammlung
- g) Protokollerstellung und Versendung



## **6. Beschlussverkündung**



# Beschlussverkündung durch den Verwalter

---

## Schriftliche Umlaufverfahren

§ 24 Absatz 3 WEG:

Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig,  
wenn **alle** Wohnungseigentümer **ihre Zustimmung**  
zu dem Beschluss **schriftlich erklären**.



# Beschlussverkündung durch den Verwalter

---

## Beschlussverkündung

Damit ein Beschluss zustande kommt, bedarf es nicht nur der Abstimmung der Eigentümer, sondern zusätzlich auch noch der Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses.

Dies ergibt sich zwingend aus § 24 Abs. 7 Satz 2 Nr. 1 WEG.



# Beschlussverkündung durch den Verwalter

---

## Beschlussverkündung

Die Verkündung des Beschlussergebnisses hat für die Entstehung des Beschlusses eine sog. konstitutive (rechtsbegründende) Wirkung (BGH v. 23.8.2001, V ZB 10/01, NJW 2001, 3339), d. h.: ohne Verkündung kein Beschluss!

Der Inhalt eines Beschlusses wird durch die Verkündung bestimmt.

Zuständig für die Beschlussverkündung ist der Versammlungsleiter.





# Beschlussverkündung durch den Verwalter

---

## Beschlussverkündung

### Abstimmungsergebnis:

- Ja-Stimmen
- Nein-Stimmen
- Enthaltungen
- Gesamt

Der Beschlussantrag ist damit **angenommen / nicht angenommen.**



---

## **7. a.o. Eigentümerversammlung, Sondervergütung**



**Auf die richtige Formulierung kommt es an!**

---

## **Besondere Leistungen im Verwaltervertrag**

Vorbereitung, Einberufung und Durchführung weiterer Eigentümerversammlungen über die als Grundleistung zu betrachtende jährliche ordentliche Versammlung hinaus gehen.



**Auf die richtige Formulierung kommt es an!**

---

## **Besondere Leistungen im Verwaltervertrag**

Vorbereitung, Einberufung und Durchführung weiterer Eigentümerversammlungen über die als Grundleistung zu betrachtende jährliche ordentliche Versammlung hinaus, **sofern diese vom Verwalter nicht verursacht wurde.**



## **Auf die richtige Formulierung kommt es an!**

---

### **Besondere Leistungen im Verwaltervertrag**

Vorbereitung, Einberufung und Durchführung weiterer Eigentümerversammlungen (z.B. Außerordentliche-, Wiederholungs- und Fortsetzungsversammlungen) über die als Grundleistung zu betrachtende jährliche ordentliche Versammlung hinaus, **sofern diese vom Verwalter nicht verursacht wurde.**



---

## **7. Was ist sonst noch wichtig?**



Danke

für Ihre Aufmerksamkeit!